



UOT 332.81:332.82:332.83
JEL R30:R31

ƏDİBNİYA X.Ş., doktorant
Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti

TƏBRİZ ŞƏHƏRİNDƏ MƏNZİL TİKİNTİSİNİN İNKİŞAF İSTİQAMƏTLƏRİ

Xülasə

Məqalədə Təbriz şəhərində mənzil tikintisinin nəzəri-metodoloji əsasları və inkişaf istiqamətləri tədqiq edilmişdir. Əhalinin artım səviyyəsinin şəhərin mənzil tikintisinə olan müsbət və mənfi təsirləri araşdırılmışdır. Bununla yanaşı, mənzil tikintisinin sosial-iqtisadi xüsusiyyətləri və mənzil fondu bazarının formalaşması kimi mühüm məsələlər nəzərdən keçirilmişdir. Mənzil tikintisi sahəsinin dinamik inkişafını təmin etmək üçün onun idarə olunması modelinə və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinə diqqət yetirilmişdir.

Açar sözlər: mənzil, tikinti, iqtisadiyyat, inkişaf, büdcə, investisiya

GİRİŞ

Mənzil tikintisinin fasiləsiz və dinamik inkişafı sosial siyasətin tərkib hissələrindən biri olub, əhalinin mənzillə təmin olunmasını, onların rahat yaşamasını və mənzilə olan tələbatı müasir səviyyədə ödəməkdir.

Mənzil probleminin həllini sürətləndirmək üçün təşkilati, hüquqi və maliyyə bazasının yaradılmasıdır. Bu halda mənzil probleminin həllində qısamüddətli və uzunmüddətli kreditləşmə mexanizminin inkişaf etdirilməsi nəzərdə tutulur ki, burada mənzillərin (evlərin) alınmasında və tikilməsində vətəndaşların iştirak etməsinə görə mənzil tikintisinə büdcədən sosial köməkliyin göstərilməsində xüsusi investisiyaların axınının həvəsləndirilməsidir.

Mənzil tikintisinin inkişaf strategiyasının reallaşmasında maliyyə-kredit mexanizminin əsaslandığı büdcə mənbəyi olmalıdır. Onun formalaşmasına əsasən vətəndaşların, kredit təşkilatlarının, digər müəssisələrin və xüsusi investorların şəxsi vəsaitləri cəlb edilməlidir. Bu büdcə regionlarda mənzil tikintisini hərtərəfli inkişaf etdirmək üçün yaradılmalı və regional büdcənin bütün əlavə gəlirləri regionun sosial inkişaf fonduna yönəldilməlidir.

Mənzil tikintisində əsas məsələlərdən biri şəhərin formalaşmasında və onun inkişafında məskunlaşma yerlərinin düzgün seçilməsidir ki, bu da öz növbəsində əhalinin sayının dinamikası və torpaq fondu ilə sıx əlaqədardır. Problem ondan ibarətdir ki, şəhər əmələ gətirən elementlərin qarşılıqlı əlaqəsini inkişaf miqyası və tikintinin növbəliyi əsaslandırılmalı köhnə və yeni saxlanılan fondla tikintinin həcmi arasındakı optimal nisbət müəyyənləşdirilməlidir.

İri şəhərlərdə yaşayış binalarının yenidən qurulması və əsaslı təmirinin həyata keçirilməsi yaşayış binalarının xidmət müddətinin onun amortizasiya səviyyəsini nəzərə almaqla həyata keçirilir. Burada həmçinin az mərtəbəli və xidmət müddətini başa vurmuş köhnə binaların sökülməsi və onların yerində şəhərin baş planına uyğun yaşayış binalarının tikilməsi əsaslandırılır.

Mənzil tikintisində əsas problemlərdən biri sökülən tikintinin kompensasiyasının düzgün müəyyən edilməsi və onu müəyyən edəndə hesablama mövcud qanunvericiliyə müvafiq olaraq əhaliyə yaşayış sahəsi normasına görə köhnə mənzil fondunun sökülmənin dəyəri ilə yeni mənzil tikintisinin dəyərində bərabərləşdirilməlidir və ya müqaviləyə əsasən onun pulu ödənilməlidir. Həmçinin, yaşayış binalarının sökülməsində həmin evlərin yaşamaq üçün yararlıq şəraiti və texniki vəziyyəti, həm qiymətləndirmə prosesində, həm də istismar müddətini nəzərə almaqla, yəni burada vaxt amili nəzərə almaqla həll edilməlidir.

Əhalinin artım səviyyəsinin mənzil tikintisinin təşkilinə təsiri

Zəngin mədəniyyət mərkəzlərindən biri olan Təbriz şəhəri müxtəlif dövrlərdə strateji mövqeyinə və əlverişli iqlim şəraitinə görə qədim Şərqdə şöhrət qazanmışdır. XVIII əsrdə baş vermiş bir çox müharibələr, təbii fəlakətlər (zəlzələ) və xəstəliklər (taun, vəba s.) Təbriz

şəhərinin əhalisinin azalmasına və şəhərin geridə qalmasına səbəb olmuşdur. Belə ki, 1806-cı ildə Təbrizdə görüş keçirən fransalı diplomat Pyer Cober və ondan sonra Təbrizə səfər etmiş Ceyniz Moriyerin söylədiklərinə əsaslanan Lokart Təbriz şəhərinin 50 min nəfər əhalidən ibarət və ətrafında dağılmış evlərin yerləşdiyi bir şəhər olduğunu söyləmişdir [6].

Bəzi tədqiqatçılar müasir dövrdə yəni XIX əsrin əvvəllərində ölkədə sosial- iqtisadi inkişafın, şəhərsalma üzrə dəyişikliklər baş verməsini Rza şahın hakimiyyətə gəlməsi ilə üst-üstə düşdüyünü qeyd edirlər. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, yeni dövrün əvvəlində Təbriz şəhərinin əhalisi 200 min nəfər olmuş, bu da Tehran şəhəri ilə eyni nüfuzə bərabər olmuşdur. Lakin, 1920-ci ildən İran-Rusiya arasındakı əlaqələrin azalması və ticarət işlərinin İranın cənubunda və neft quyuları ətrafında toplanması Tehran şəhərinin nüfuzunun artmasına və şəhərin inkişafına səbəb olmuşdur.

İran ilə Avropa arasında ticarət əlaqələrin genişlənməsi prosesində dəniz nəqliyyatından istifadə olunması əsasən ölkənin cənub bölgələrində yerləşirdi ki, (Xurrəm şəhər, Bəndərabbas, Abadan) buda miqrasiya fenomeni ilə qarşılaşır. XX əsrdə Təbriz dəmir yolu tikilmiş şəhərin şimalında hava limanı yaradılıb, Təbriz-Marağa və Təbriz-Mərənd tranzit yolların salınması həyata keçirilmişdir.

XX əsrin ortalarında Təbriz şəhərində köklü surətdə dəyişikliklər baş vermiş və 2003-cü ildə əhalinin sayı 289996 nəfərdən, 2009-cu ildə isə 1191043 nəfərə qədər artmış və 4,1 dəfəyə bərabər olmuşdur. Təbriz şəhərinin ərazisi 2003-cü ildə 2127 hektardan 2009-cu ildə 7965 hektara qədər artmışdır. Son dövrdə min il əvvəldən indiyə qədər Təbrizin nüfuzunda bir çox dəyişikliklər olmuşdur [7].

Qeyd etmək lazımdır ki, Təbriz şəhərində əhalinin artım səviyyəsi Şərqi Azərbaycan vilayətinə nisbətən daha aktiv olmuşdur. Belə ki, Təbriz şəhərində götürülən dövr üzrə əhalinin ümumi sayı 119%, Şərqi Azərbaycan vilayətində 100,1%, kənd əhalisi isə daha zəif artmasıdır. Bununla əlaqədar olaraq əhalinin sayının gələcəkdə dəyişməsi və onun proqnozlaşdırılması üzrə məlumatları da işlənmişdir. Cədvəl 1-dən göründüyü kimi, Təbriz şəhərinin əhalisinin sayı 2012-cı ildən 2021-ci ilə kimi 135% artacağı, Şərqi Azərbaycan vilayəti üzrə 2012-ci ildən 2021-ci ilə kimi 145% artacağı proqnozlaşdırılmışdır. Buradan görünür ki, Şərqi Azərbaycan vilayəti üzrə 2021-ci ildə əhalinin sayının artım səviyyəsinin daha çox olması (145%) proqnozlaşdırılmışdır. Həmçinin, əhalinin ümumi sayının 2012-ci ilə nisbətən 2021-ci ildə 141% artması proqnozlaşdırılmışdır. Bununla əlaqədar olaraq, o cümlədən, Təbriz şəhəri üzrə 2021-ci ildə, 2012-ci ilə nisbətən şəhər əhalisinin 137%; kənd əhalisi 117,6% artması proqnozlaşdırılmışdır [3].

Cədvəl 1. Şərqi Azərbaycanda əhalinin sayının (nəfər) proqnozlaşdırılması

Adları	Şəhər					2021
	2012	2021	2012	2021	2012	
Təbriz	1,448,653	1,986,200	130,659	153,685	1,579,312	2,139,88
Şərqi Azərbaycan vilayətinin digər şəhərləri	953,886	1,683,279	1,070,258	1,312,011	2,004,144	2,945,289
Cəmi	2,402,539	3,619,479	1,200,917	1,465,696	3,603,456	5,085,17

Mənbə: İran Statistika Mərkəzi.- Tehran, 2013.

Bazar münasibətləri şəraitində əhalinin optimal demoqrafik təkrar istehsalının təmin edilməsi və onun proqnozlaşdırılması ən çətin problemlərdən biridir. Ən çətin problemlərdən biri demoqrafik strukturun formalaşması və onların bir-biri ilə əlaqələndirilməsi və struktura təsir edən amillərin aşkara çıxarılması və kompleks qiymətləndirilməsi, bütövlükdə demoqrafik situasiyanın nəzərə alınmasıdır. Təkrar istehsalın hərəkət verici qüvvəsi və innovasiya prosesinin sürətləndirilməsinə əhali kütləsinin rolu böyük olduğundan Təbriz şəhərində və Şərqi Azərbaycan vilayətində illər üzrə ilk növbədə əhalinin sayının dəyişməsi və onun strukturunun dinamikasının tədqiq olunması həyata keçirilmişdir.

Mənzil tikintisinin sosial-iqtisadi xüsusiyyəti və mənzil fondu bazarının formalaşması

Bazar münasibətləri şəraitində mənzil bazarının daha da formalaşması zəruri məsələlərdən biri olub, onun mövqeyindən asılı olaraq bütün iştirakçıların şərti olaraq üç qrupa bölmək olar: satıcılar, alıcılar və xidmət edənlər. Mənzil bazarı biznesin bir növü olub, nəticədə zəruri evlər tikilir və onların seçilməsinə geniş imkanlar yaranaraq, insanların həyat səviyyəsinin yaxşılaşmasına imkan yaradır.

Tikinti məhsulunun qeyd edilən texniki-iqtisadi xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq, yaşayış binaları qeyri-istehsal əsas fondalara aid olduğundan, sosial-iqtisadi təbiətinə görə ona istehsal fondları kimi baxıla bilər. Həmin fondların dəyəri ödəmələrin və rentabelliyyənin tələblərinə cavab vermir, çünki onlar milli gəlirin artımını təmin etmirlər. Lakin mənzil tikintisinə yönəldilən investisiya qoyuluşu son nəticədə əhalinin məişətini və istirahətini, yaşayış və əmək şəraitini yaxşılaşdırır, insanların mədəni-texniki səviyyəsinin yüksəldilməsinə səbəb olur. Əhalinin mənzil- məişət şəraitinin yaxşılaşdırılması əmək məhsuldarlığının yüksəldilməsinə bilavasitə təsir edir. Beləliklə, qeyri-istehsal əsas fondları istehsal prosesində iştirak etməyərək, lakin onlar ictimai istehsalın zəruri elementlərinə çevrilirlər.

Tikintinin bir çox başqa istehsal sahələrlə əlaqədar olması ilə fərqlənir ki, bu da istənilən obyektin tikintisində bir çox müəssisələrin layihə-axtarış, elmi- tədqiqat iştirak etməsi ilə və s. qeyd edildiyi kimi tikinti sferasında bilavasitə və ya dolayısı ilə xalq təsərrüfatının digər sahələrinə də məxsus olan təşkilat və müəssisələr iştirak edir, bunlar əsas fondların yaradılmasına aid olan maddi sahələri ilə qarşılıqlı əlaqədar olaraq da onların birinin öz vəzifə və funksiyaları, planlaşdırma və iqtisadi həvəsləndirmə sistemi vardır. Burada investisiya prosesində iştirak edənlərin əsas məqsədi, mümkün dərəcədə gəlir əldə etmək və öz məqsədlərinə çatmaqla öz vəzifələrini yerinə yetirməkdir. Odur ki, elə bir iqtisadi mexanizmin yaradılması tələb olunur ki, vahid məqsədə nail olmaq üçün investisiya prosesindəki bütün iştirakçıları, obyektlərin müəyyən olunmuş müddətdə istifadəyə verilməsini və minimum xərclə başa gəlməsini təmin edə bilsin.

Qeyd edildiyi kimi, yaşayış evləri tikinti məhsulu olduğuna görə, bütün fondlar kimi iki formaya ayrılır: Natural-maddi və dəyər. Qeyri-istehsal əsas fondları fəaliyyət prosesində natural-maddi istifadə olunan fiziki cəhətdən aşınır, dəyər ifadəsində isə yaşayış evləri köhnəldikcə öz dəyərini itirirlər. Natural-maddi tərkibində və fiziki aşınmanın qanunauyğunluğuna görə əsas istehsal və qeyri-istehsal əsas fondlarının xarici cəhətdən oxşarlığı vardır, çünki onlar köhnəldikcə onların istehlak dəyəri eyni şəkildə ifadə olunur. Lakin, xarici oxşarlığına baxmayaraq, əsas istehsal və qeyri-istehsal əsas fondların iqtisadi təbiəti müxtəlifdir. Əgər əsas istehsal fondları köhnəlmə prosesində özünün istehlak dəyərini yeni istehsal olunmuş məhsulun üzərinə keçirirsə, qeyri-istehsal əsas fondları isə fəaliyyət prosesində maddi dəyərlər yaratmayaraq, aşınır, köhnəlir[4].

Müasir şəraitdə mənzil tikintisinin inkişafının və əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsinin əsas istiqamətlərindən biri maliyyələşdirmə və kreditləşdirmə sisteminin daha da təkmilləşdirilməsidir. Burada vətəndaşların mənzil almaq və ya tikmək işini yaxşılaşdırmaq məqsədilə ipoteka kreditləşməsi modelinin yenidən işlənilməsi və onun yüngülləşdirilmiş formada tətbiq olunmasıdır. Bunun üçün ipoteka bankı yaradılmalı və onun resursları (xüsusi yığım və ipoteka istiqraz vəərəqləri) ancaq ipoteka kreditinin verilməsi üçün istifadə olunmalıdır. İpoteka borcları ancaq sosial istiqamətdə olub, həm yaşayış evlərinin alınması, həm də onların tikintisi və ya yenidən planlaşdırılmasının maliyyələşdirilməsi üçün istifadə olunmalıdır. Bu halda ilk növbədə şəxsi və ya kollektiv mülkiyyətdə olan mənzillərin xüsusi çəkisini artırmalı pensiyaçılar və az təminatlı ailələr (əlillər, veteranlar, hərbi qulluqçular, qeyri-istehsal sahələrinin işçiləri və s.) həmçinin gənclərin, gənc ailələrin və gənc mütəxəssislərin mənzil alması üçün dövlət təminatı saxlanılmalıdır.

İİR-da bu təcrübədən istifadə olunur belə ki, hökumətin qərarına əsasən hər bir evə həm mənzil olmaq və ya həm də fərdi mənzil tikmək üçün uzun 15 il müddətinə aşağı dərəcə ilə

25 min dollar bank krediti verilir ki, bu da əhalinin mənzillə təmin olunmasına şərait yaratmaqla dövlət tərəfindən dəstək göstərilməsinin təşkil olunmasını göstərir [1].

Mənzil tikintisinin idarə olunması modeli və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

Tikintinin daimi təkmilləşdirilməsi onun məqsədyönlü dinamik inkişafından, kapital qoyuluşunun təkrar istehsal strukturu münasibətlərinin dəyişilməsindən, tikinti sahəsində elmi-texniki tərəqinin inkişafından asılıdır. Bundan əlavə tikintinin daimi təkmilləşdirilməsinin zəruriliyi onun ölkə ərazisində inkişafının müəyyən dərəcədə qeyri-bərabərliyi. Tikintinin idarə edilməsi sisteminin təkmilləşdirilməsi prosesi elmi əsaslandırılmış, daimi fəaliyyətdə olan metodologiyanın işlənməsini tələb edir.

Əsaslı tikintinin idarə edilməsinin təşkilinin təkmilləşdirilməsinin metodoloji təminatı tikinti təşkilinin elmi üsullarının, layihələndirilməsinin səmərəli üsullarının, resurslarla təmin olunmanın qabaqcıl üsullarının, tikinti istehsalının təşkilində axın üsulundan istifadə olunmasına əsaslanmalıdır və aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

- universal olmalı, yəni sahələr, idarələr və ərazilər üzrə onun ayrı-ayrı hissələrinin təkmilləşdirilməsi və səmərəli tətbiqi olmalıdır;

- sistemin ayrı-ayrı elementlərinin və onun hər hansı yekununun məqsədəuyğun təkmilləşdirilməsinin mümkünlüyü nəzərə alınmalıdır;

- düzgün və aktual məlumatlara əsaslanaraq sistemin bütün elementlərini və tikintinin bütün iştirakçıların tələblərini bərabər surətdə tam xarakterizə etməli [2].

Tikintinin idarə edilməsinin təhlili əsasında mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təşkilati formasının əsas istiqamətləri əsaslandırılır və onun idarə edilməsinin strategiyası təklif olunur. Mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təşkilati aspektlərinin təhlili nəticəsində daha aktual və birinci növbədə tələb olunan məsələlərdən biri müxtəlif səviyyələrdə idarəetmə orqanları arasında funksiyaların düzgün bölüşdürülməsidir. Tikintinin idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsinin metodoloji əsaslarının tədqiq edilməsində, idarəetmə nəzəriyyəsinə əsaslanaraq onun əsas funksiyaları təhlil olunaraq idarəetmədə əks əlaqə sisteminin ümumi sxemi işlənmişdir. Qeyd etmək vacibdir ki, tədqiqat işində regionların, şəhərin və ayrı-ayrı müəssisələrin inkişaf perspektivlərini nəzərə alaraq idarəetmə obyektini kimi mənzil tikintisi götürülmüşdür. İdarəetmə strukturu iyerarxiya qaydasında qurulur, onun bölmələri arasında funksiya və səlahiyyətlərin bölüşdürülməsinin qarşılıqlı əlaqəsi götürülür [5, 8].

Tikintinin idarəedilməsinin layihələndirilmə sistemi tikinti prosesinin idarəedilməsinin təşkilat strukturlarının, metodlarının texniki vasitələrinin, iqtisadi tədbirlərinə kompleksli sistemi kimi baxılmalıdır. Başqa sözlə layihələndirilən sistem əsaslı tikintinin idarəedilməsinin məqsədli sistemi kimi təsəvvür edilməlidir. Tikintinin idarəedilməsinin məqsədli sisteminin hazırkı sistemdən birinci fərqi ondan ibarətdir ki, bu bazar münasibətlərinə uyğun gəlir, idarəedilmənin fəaliyyəti öz vaxtında, tam və həqiqi ümumi sistemli məlumatlara əsaslanır, hər bir element və bütün tikinti üzrə vəziyyət sistemli təhlil edilir, tikintinin inkişaf göstəriciləri və proqnozlaşdırılması əsaslandırılır. Bu passiv formadan aktiv formaya keçidi göstərir və bütün tapşırıqların vaxtında yerinə yetirilməsini təmin edir. İkinci fərq ondan ibarətdir ki, bütün proseslərin idarəedilməsi, yəni təşkilat, elmi-tədqiqat, layihələndirmə, resurslarla təmin olunma və tikinti istehsalı səmərəli sürətdə aparılır.

Bütün bunlara əsasən Şərqi Azərbaycan üzrə idarəetmə strukturunun prinsipal sxemi işlənmişdir və Təbriz şəhərində regional mənzil tikintisinə investisiyaların cəlb edilməsinə sistemli şəkildə yönəldilmiş hələl konkret idarəetmə strukturu mövcud olmadığına görə, şəhərdə «bələdiyyə investisiya mərkəzinin» yaradılması və mənzil tikintisinin idarə edilməsi strategiyasının reallaşdırılma prosesi tövsiyə edilmişdir.

ƏDƏBİYYAT SİYAHISI:

1. Ev və Şəhərsalma Nazirliyi, Təbriz şəhərinin ətraflı layihəsi. I və II Şərqi Azərbaycan Vilayətinin Ev və Şəhərsalma Təşkilatı. - Təbriz, 2005.
2. Əzizova M.Ə. Yeni şəraitdə mənzil probleminin həlli istiqamətləri. - Bakı, 2006. - 147 s.
3. İran statistika mərkəzi. - Tehran, 2013.

4. Коломеец А.В., Ариевич Э.М. Эксплуатация жилых зданий.- М., 1985. - 196 с.
5. Quliyev T.Ə. Menecmentin (İdarəetmənin) əsasları.- Bakı, 2001. - 513 s.
6. Çələbi Ö. "Səfərnəmə-ye Oliya" Nası Həsən Naxçıvani // Təbriz Universitetinin Ədəbiyyat fakültəsinin jurnalı, №3, 1959.
7. Rəzzaqi İ. II İnkişaf Dövlət proqramının təhlili-özəlləşdirmə, «Etilatat» iqtisadi-siyasi jurnal. - Tehran, 1999. - №81 ; №82.
8. Герчикова И.Н. Менеджмент.- М., 1995. - 478s.

**Хоррям А.Ш., докторант
Азербайджанский Университет
Архитектуры и Строительства**

**Теоретико-методологические основы жилищного строительства в городе Тебриз
и этапы его развития**

Резюме

В статье исследованы теоретико-методологические основы и направления развития жилищного строительства в Тебризе. Проанализировано положительное и отрицательное влияние темпов прироста населения на жилищное строительство в городах. Кроме того, были рассмотрены важные социально-экономические особенности жилищного строительства и формирования рынка жилья. Чтобы обеспечить динамичное развитие отрасли жилищного строительства, особое внимание было уделено ее модели управления и совершенствования.

Ключевые слова: жилье, строительство, экономика, развитие, бюджет, инвестиции

Adibniya Kh.Sh., doctoral student

Azerbaijan University of Architecture and Construction

**Theoretical-methodological bases of housing construction in the city
of Tabriz and stages of its development**

Abstract

The article investigated theoretical and methodological foundations and directions of development of housing construction in Tabriz. The positive and negative effects of population growth rates on urban housing construction have been analyzed. Furthermore, important socio-economic features of housing construction and the formation of the housing market were considered. In order to ensure the dynamic development of the housing construction industry, a focus has been placed on its management model and improvement directions.

Keywords: housing, construction, economy, development, budget, investment.

Daxil olub: 26.08.2019